



# TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 4/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

XXXXXXXXXX

DEBITORE:

XXXXXXXXXX

GIUDICE:

Dott. A. PAONE

CUSTODE:

Dott. D. PARISI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/08/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Ing. DOMENICO STELLA**

CF:STLDNC66E13H579Q

con studio in CROSIA (CS) via risorgimento 44

telefono: 0983480101

fax: 0983480101

email: [ingdomenicostella@inwind.it](mailto:ingdomenicostella@inwind.it)

PEC: [domenico.stella.c3744b@ingpec.eu](mailto:domenico.stella.c3744b@ingpec.eu)

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 4/2023

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a ORIOLO VIA ROMA 73, quartiere CENTRO STORICO , della superficie commerciale di **134,92** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (xxxxxxxxxxxxxx)

Abitazione posta ai piani: primo (2° f.t.), secondo (3° f. t.) e terzo (4° f.t.) di un fabbricato di maggior consistenza in muratura ordinaria di n°4 piano fuori terra e seminterrato, sita in via Roma n° 73 ad Oriolo, composta dai seguenti vani: un ingresso (sup. utile **15,15mq**), un cucinotto (**2,75mq**), una sala da pranzo (**8.20mq**), un salotto (**12.80mq**), tre camere da letto: letto 1 (**12,65mq**), letto 2 (**13,70mq**), letto 3 (**11,30mq**), uno studio (**7.90mq**), un bagno (**8.50mq**), n°4 balconi (sup. tot. **13,40mq**), ed un vano-scala condominiale (**13,00mq**). La superficie commerciale lorda dell'abitazione al piano primo è di **134,92mq**. L'altezza utile del piano primo abitabile è di 3,00ml. La consistenza commerciale complessiva dei due accessori, di seguito descritti, è di **20,14mq**; pertanto la consistenza commerciale lorda del Lotto 1 è di **155,06mq**.

**Coerenze ed accesso** - Sul lato nord l'abitazione confina con via Roma da cui s'accede; ad est con vano-scala comune (sub. 8 B.C.N.C.) e con altri fabbricati costruiti in aderenza di cui alle particelle n° 364, n°601 e n°648; a sud con via Francesco Picolla; ad ovest con spazio d'isolamento da un altro fabbricato residenziale, censito alla particella n°608, inferiormente con piano terra del fabbricato di maggior consistenza, subalterno n°9, destinato ad attività commerciale.

L'abitazione è situata sulla via principale d'accesso al centro urbano che, nel tratto del centro storico è denominato appunto via Roma. Vi s'accede dal civico n°73, tramite vano-scala comune, dal piano terra del fabbricato di maggior consistenza, che si sviluppa ai seguenti piani: seminterrato, terra, primo e secondo: rispettivamente al deposito, all'abitazione ed al deposito, accessorio 1. Pertanto, il vano-scala pur essendo censito al N.C.E.U. quale bene comune non censibile del fabbricato di maggior consistenza, svolge essenzialmente la funzione di vano-scala del Lotto 1. Per questo motivo in fase di valutazione della consistenza del Lotto 1, è stato considerato la superficie netta del vano-scala, moltiplicato per un coefficiente di ragguglio pari a 0.60, al piano primo ed al piano secondo .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo /secondo/terzo , ha un'altezza interna di 3.0. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 637 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 347,06 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA snc , piano: Primo , intestato a xxxxxxxx, derivante da Frazionamento del 02.06.1989 in atti dal 20.11.1992 (n°515/1989) - dati relativi a planimetria: presentaz. 14.06.1989 - prot. n°560 -Denuncia causa morte 17.08.2002 - Succ. test. voltura n°134010.1/2003 prat. n147751 - Ricong. usufr. 06.06.2009  
Coerenze: Sul lato nord confina con la via Roma da cui s'accede; ad ovest con vano-scala (sub. 8 - B.C.N.C.) e con altri fabbricati costruiti in aderenza di cui alle particelle n°364, n 648 e n 601; a sud con via F. Picolla, ed est con la corte comune e spazio di distacco di un fabbricato di maggior consistenza di cui alla particella n°608.  
Dati di Superficie: totale 124mq - totale escluse aree scoperte = 121,00mq

L'intero edificio sviluppa 5 (compreso lastrico solare terrazzato) piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

**A.1** altro fabbricato, composto da locale deposito, identificato con il numero Accessorio 1. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 637 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 11 mq,

rendita 21,02 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA snc, piano: Secondo , intestato a xxxxxxxxxxxx , derivante da FRAZ. del 02.06.1989 in atti 20.11.1992 - dati relativi a planimetria : presentaz. 14.06.1989 prot. n°0000560 - DENUNZIA CAUSA MORTE 17.08.2002  
- registraz. vol. 285 n°122 - Succ. Testam. Voltura n°134010.1/2003 - ricong. usufrutto 06.06.2009  
Coerenze: A nord con via Roma, ad est con altro fabbricato alla particella n°364, a sud con vano-scala, censito al B.C.N.C. sub. 8 - ad ovest con spazio d'isolamento da altro fabbricato residenziale  
Dati di superficie = 18mq

**A.2 altro fabbricato**, composto da terrazzo scoperto , identificato con il numero Accessorio 2. trattasi di accessorio non riportato in catasto

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>134,92 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>20,15 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 56.453,75</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 56.453,75</b>
Data della valutazione:	<b>10/08/2023</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
Nel corso dell'accesso ai Beni Immobili, svoltosi in data 16 Maggio 2023, previa comunicazione a mezzo Pec, alla presenza del Debitore, del legale avv. T. Gentile della parte creditrice e del custode giudiziario dott. D. Parisi si è accertato che l'abitazione, sita in via Roma n°73 è in possesso del Debitore, coniugato con xxxxx. Il Debitore vi risulta residente sin dalla nascita, secondo quanto attestato dal certificato di residenza, rilasciato dall'Ufficio anagrafe del Comune di Oriolo, in data 26.04.2023, previa richiesta dello scrivente, a mezzo pec del 21.04.2023 (*cfr. alleg. n° 1*). L'abitazione ed i locali accessori, si trovano attualmente disabitati, allo stato di quasi abbandono, privi peraltro della fornitura dei servizi essenziali, quali: energia elettrica, fornitura idrica e gas- metano, sia per riscaldamento che per cucina. Gli arredi e suppellettili vari ivi presenti sono vetusti ed in mediocre stato di manutenzione e conservazione generale.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

## **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 06/12/2022 a firma di TRIBUNALE CASTROVILLARI ai nn. 1658/2022 di repertorio, trascritta il 03/01/2023 a CONSERVATORIA DI COSENZA ai nn. Reg. Part. 160 - reg. Gen. 185, a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx - c. f. n°xxxxxxxxxxxx (1/1 piena proprietà) , contro xxxxxxxxxxxxxxxx - c. f. n°xxxxxxxxxxxxxxxx (1/1 piena proprietà) , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

xxxxxxxxxxxxx c. f. n°xxxxxxxxxxxxxxxx (Proprietario esclusivo quota 1/1) per la quota di 1/1, in forza di RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO PER CAUSA DI MORTE (dal 06/06/2009), registrato il 01/03/2010 a COSENZA ai nn. CS0065735

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

xxxxxxxxxxxxx c. f. xxxxxxxxxxxxxxxx (Diritto di usufrutto per la quota 1/1) per la quota di 1/1 , in forza di Dichiarazione di Successione - Testamento Olografo voltura n°134010./2003 (dal 29/08/2002 fino al 26/03/2010), con atto stipulato il 29/08/2002 a firma di Notaio E. Laurito ai nn. 1017 - serie 1 di repertorio, registrato il 17/09/2002 a Amendolara ai nn. n°1017, trascritto il 26/03/2010 a CONSERVATORIA DI COSENZA ai nn. R.P. 6160 . R. G. 9052

xxxxxxxxxxxxx (Diritto di Nuda proprietà' per quota 1/1) per la quota di 1/1, in forza di DICHIARAZ. DI SUCCESSIONE - TESTAMENTO OLOGRAFO (dal 29/08/2002 fino al 26/03/2010), con atto stipulato il 29/08/2002 a firma di Notaio E. Laurito ai nn. N°122 vol. 285 di repertorio, registrato il 17/09/2002 a Amendolara ai nn. 1017 - serie 1, trascritto il 10/01/2006 a CONSERVATORIA DI COSENZA ai nn. R.P. 699 - R.G. 893.  
DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE CON TESTAMENTO OLOGRAFO Voltura n°134010.1/2003 - Pratica n°147751 in atti dal 20.03.2003

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

NULLA-OSTA Genio civile N. **10834/58**, intestata a xxxxxxxxxxx , per lavori di NEGOZIO CON MAGAZZINI + Seminterrato in via Roma , rilasciata il 20/11/1958 con il n. 10834 di protocollo,

agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Seminterrato + piano terra (Negozio + magazzino).

Vistato dal Sindaco di Oriolo in data 20.11.1958

**CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 1917/92**, intestata a xxxxxxxxx nato ad xxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxx, per lavori di realizzazione di 96,44mq di una porzione di fabbricato residenziale in muratura ordinaria in sopraelevazione a porzione di fabbricato esistente, presentata il 29/09/1986 con il n. 3839 di protocollo, rilasciata il 19/05/1992 con il n. 1917 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Concessione in sanatoria riferita alla porzione di fabbricato al piano primo (abitazione) + locale deposito al piano secondo.

Dalle verifiche tecniche compiute presso gli uffici comunali, il CTU ha accertato, ai sensi della Legge n°178 del 30.12.2020 che, il fabbricato di maggior consistenza, di cui fanno parte i Beni Immobili che costituiscono il presente Lotto 1, costituito dalle U.I.U., censite in via Roma 73 in Oriolo, fg. n°32 p.la 637 sub. 3, piano primo, cat. A/3, classe 2, vani n°7, rendita 347,06 e fg. n°32 p.la 673 sub.4, piano secondo, cat. C/2 classe 1, 11,00mq, rendita 21,02€, non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e/o agevolata, nè è stato finanziato in tutto od in parte con risorse pubbliche.

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera Approvazione della VARIANTE a regolamento edilizio con annesso Piano di Fabbricazione con Decreto del Presidente della Regione Calabria n°619 del 22 aprile 1986, l'immobile ricade in zona Zona di ristrutturazioni - Sottozona B1 - Ristrutturazioni edilizie mediante interventi singoli. Norme tecniche di attuazione ed indici: B1 - Indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 3mc/mq. altezza massima edifici 10,00ml - rapporto di copertura non superiore al 70% della superficie del lotto originario

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

#### **CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: In primo luogo si deve sottolineare che: a) le piante di piano relative, sia agli elaborati del progetto esecutivo del piano seminterrato/terra, di cui al Nulla - Osta del Genio civile n°10834 del 20.11.1958 che della pratica di condono edilizio ai sensi della Legge n°47.85 di cui al n°3839 del 29.09.1986, relativa al piano primo + piano secondo, presentano un ingombro della sagoma riportata in modo errato dal tecnico incaricato, sugli elaborati grafici, rispetto alle sagome riportate sull'accatastamento, che è invece perfettamente corrispondente all'ingombro reale e dello stato di fatto, accertato dallo scrivente, per l'edificio. b) - Difformità sulle facciate: si fa rilevare che sugli stessi elaborati di progetto non sono riportati i n°4 balconi, di cui tre piccoli con affaccio su via Roma ed il balcone grande presente sul lato opposto (via F. Piccola) che sono di fatto presenti e regolarmente riportati sulla planimetria catastale. c) - Sempre sugli elaborati di progetto in sanatoria, in corrispondenza del bagno del piano primo non è riportata l'apertura/finestra presente nello stato di fatto e sulla planimetria catastale. d) - Negli elaborati grafici allegati alla pratica di condono edilizio non sono riportati il locale deposito, (Accessorio A), posto al piano secondo e regolarmente censito al foglio n°32, particella n°637, subalterno n°4 e la pianta del piano terzo (terrazzo scoperto - accessorio B), quest'ultimo non riportato neanche sulla planimetria castale, mentre gli stessi sono riportati sui prospetti e sulla sezione A-B, degli elaborati grafici della Sanatoria. f) - la distribuzione dei vani interni, nello stato di fatto attuale è leggermente differente rispetto agli allegati grafici, allegati alla Concessione edilizia in sanatoria. Trattasi di leggere difformità che non riguardano variazione di volumetria complessiva, bensì leggere modifiche delle aperture prospetti e delle tramezzature interne. (normativa di riferimento: DECRETO PRESIDENTE REPUBBLICA N°380.2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolizzabili mediante: Dall'accesso agli atti dell'ufficio tecnico comunale, previa

richiesta a mezzo pec del 21.04.23, (cfr. alleg. n°4) il CTU ha accertato che inizialmente è stata realizzata con regolare autorizzazione edilizia e nulla-Osta del Genio civile n°10834 del 20.11.1958, la porzione del fabbricato relativa al piano seminterrato ed il piano terra, adibiti a Negozio e magazzini e non oggetto della presente Procedura esecutiva. Successivamente verosimilmente nel 1960/62, si è proceduto con sopraelevazione abusiva di un piano primo ed parzialmente di un piano secondo (3° f. t.) con sovrastante copertura a lastrico solare, al piano terzo (4. f.t.) , oggetto di successiva domanda di condono edilizio pratica n°3839 del 29.09.86, poi sanato con la Concessione edilizia in sanatoria n° 1917 del 19.05.1992, ai sensi della Legge n°47.1985. Permangono rispetto agli allegati grafici della Concessione edilizia in sanatoria delle difformità minori e non essenziali , che non prevedono aumento della volumetria assentita e della parte abitabile, ma solo un piccolo aumento della superficie non residenziale, oltre che agli aggetti dei balconi dell'abitazione al piano primo, all'apertura/finestra del bagno ed a diversa distribuzione dei vani interni, regolarizzabili mediante un SCIA IN SANATORIA (alternativa al Permesso di costruire in sanatoria) ai sensi dell'art. n°22, comma 1, 2, art. n°36/37, comma 4 del D.P.R. n°380.2001 e s.m.i. di cui al Decreto Legge Semplificazione n°76.2020.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- competenze tecniche per SCIA IN SANATORIA : €1.000,00
- Oblazioni oneri di costo di costruzione + sanzioni + diritti di segreteria (forfettario) : €700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi



Viste lato nord via Roma e sud via F. Picolla

ENC. INV. N° 10/2023 R.E. TRIBUNALE DI CATONILLAS - LOTTO 1 - INTERNO VANI AL PIANO PRIMO

interno piano primo abitabile

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: a) - Sulla planimetria catastale dell'abitazione al piano primo, non è riportato il cucinotto; inoltre la cucina è posta in collegamento diretto con la sala, tramite un'apertura presente nella muratura portante di detto cucinotto, che attualmente è stata chiusa. b) - Sulla medesima planimetria del piano primo (fg. 32, p.lla n°637, sub. n°3) non è riportata l'apertura/finestra in corrispondenza del cucinotto e quella del bagno; c) - non è stato accatastato

altresì il terrazzo scoperto del piano terzo, che, insieme al locale deposito al piano secondo, accatastato al fg. n°32, p.lla n°637, sub. 4, andrebbero, messi in fusione, quali locali accessori (A e B) dell'U.I.U. (abitazione) di maggior consistenza. (normativa di riferimento: Art. 29, comma 1 bis, Legge 27.02.1985 n°52 e s.m.i. - Art. n°9 Legge 133 del 26.02.1994 - D.P.R. n°380 del 06.06.2001 - Art. 19 del D.l. 78.2010, convertito nella Legge n°122 del 30.07.2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale con la causale diversa distribuzione dei vani interni, modifica aperture esterne, fusione dell'U.I.U. principale al piano primo (sub. 3) con l'accessorio 1, locale deposito, censito alla particella n°637 sub. 4. piano secondo e soprattutto l'aggiornamento catastale, relativo al terrazzo scoperto al piano terzo, attualmente non accatastato.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- competenze tecniche per variazione catastale + spese catastali : €.650,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese



Accessorio Locale deposito p. 2°



Accessorio terrazzo scoperto p. 3°

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN ORIOLO VIA ROMA 73, QUARTIERE CENTRO STORICO

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a ORIOLO VIA ROMA 73, quartiere CENTRO STORICO , della superficie commerciale di **134,92** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (xxxxxxxxx)

Abitazione posta ai piani: primo (2° f.t.), secondo (3° f. t.) e terzo (4° f.t.) di un fabbricato di maggior consistenza in muratura ordinaria di n°4 piano fuori terra e seminterrato, sita in via Roma n° 73 ad Oriolo, composta dai seguenti vani: un ingresso (sup. utile **15,15mq**), un cucinotto (**2,75mq**), una sala da pranzo (**8.20mq**), un salotto (**12.80mq**), tre camere da letto: letto 1 (**12,65mq**), letto 2 (**13,70mq**), letto 3 (**11,30mq**), uno studio (**7.90mq**), un bagno (**8.50mq**), n°4 balconi (sup. tot. **13,40mq**), ed un vano-scala condominiale (**13,00mq**). La superficie commerciale lorda dell'abitazione al piano primo è di **134,92mq**. L'altezza utile del piano primo abitabile è di 3,00ml. La consistenza commerciale complessiva dei due accessori, di seguito descritti, è di **20,14mq**; pertanto la consistenza commerciale lorda del Lotto 1 è di **155,06mq**.

**Coerenze ed accesso** - Sul lato nord l'abitazione confina con via Roma da cui s'accede; ad est con vano-scala comune (sub. 8 B.C.N.C.) e con altri fabbricati costruiti in aderenza di cui alle particelle n° 364, n°601 e n°648; a sud con via Francesco Picolla; ad ovest con spazio d'isolamento da un altro fabbricato residenziale, censito alla particella n°608, inferiormente con piano terra del fabbricato di maggior consistenza, subalterno n°9, destinato ad attività commerciale.

L'abitazione è situata sulla via principale d'accesso al centro urbano che, nel tratto del centro storico è denominato appunto via Roma. Vi s'accede dal civico n°73, tramite vano-scala comune, dal piano terra del fabbricato di maggior consistenza, che si sviluppa ai seguenti piani: seminterrato, terra, primo e secondo: rispettivamente al deposito, all'abitazione ed al deposito, accessorio 1. Pertanto, il vano-scala pur essendo censito al N.C.E.U. quale bene comune non censibile del fabbricato di maggior consistenza, svolge essenzialmente la funzione di vano-scala del Lotto 1. Per questo motivo in fase di valutazione della consistenza del Lotto 1, è stato considerato la superficie netta del vano-scala, moltiplicato per un coefficiente di ragguaglio pari a 0.60, al piano primo ed al piano secondo .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo /secondo/terzo , ha un'altezza interna di 3.0. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 637 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 347,06 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA snc , piano: Primo , intestato a xxxxxxxxxxxx , derivante da Frazionamento del 02.06.1989 in atti dal 20.11.1992 (n°515/1989) - dati relativi a planimetria: presentaz. 14.06.1989 - prot. n°560 -Denuncia causa morte 17.08.2002 - Succ. test. voltura n°134010.1/2003 prat. n147751 - Ricong. usufr. 06.06.2009

Coerenze: Sul lato nord confina con la via Roma da cui s'accede; ad ovest con vano-scala (sub. 8 - B.C.N.C.) e con altri fabbricati costruiti in aderenza di cui alle particelle n°364, n 648 e n 601; a sud con via F. Picolla, ed est con la corte comune e spazio di distacco di un fabbricato di maggior consistenza di cui alla particella n°608.

Dati di Superficie: totale 124mq - totale escluse aree scoperte = 121,00mq

L'intero edificio sviluppa 5 (compreso lastrico solare terrazzato) piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.



ESSE: IMM. N° 1642033 R.G.E. TRIBUNALE DI CASTROVILLARI - LOTTO 1 - INTERNO INGRESSO E SALONE AL PRIMO PIANO

*Interno piano primo*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono MONTEGIORDANO - TREBISACCE ). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PARCO NAZIONALE DEL POLLINO .



ESSE: IMM. N° 1642033 R.G.E. TRIBUNALE DI CASTROVILLARI - INDIVIDUAZIONE LOTTO 1 - VIA ROMA 73 ORIOLLO



ESSE: IMM. N° 1642033 R.G.E. TRIBUNALE DI CASTROVILLARI - LOTTO 1 - INTERNO INGRESSO E SALONE AL PRIMO PIANO

*Rilievo satellitare centro storico ORIOLLO con individuato*

*interno vani piano primo abitazione*

*fabbricato di maggior consistenza*

## SERVIZI

negozi al dettaglio	al di sotto della media	
scuola elementare	al di sotto della media	
scuola media inferiore	al di sotto della media	
campo da tennis	al di sotto della media	
municipio	nella media	
asilo nido	al di sotto della media	

## COLLEGAMENTI

autobus distante 1,5Km	mediocre	
ferrovia distante 20km	al di sotto della media	
superstrada distante 20km	al di sotto della media	

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	
esposizione:	al di sotto della media	
luminosità:	al di sotto della media	
panoramicità:	al di sotto della media	
impianti tecnici:	al di sotto della media	
stato di manutenzione generale:	mediocre	
servizi:	al di sotto della media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Abitazione ai piani: primo (2° f.t.), secondo (3° f. t.) e terzo (4 f.t) di un fabbricato di maggior consistenza in muratura ordinaria di n°4 piani fuori terra + seminterrato , in via Roma n° 73 ad Oriolo, che si compone dei seguenti vani: un ingresso (sup. utile **15,15mq**), un cucinotto (**2,75mq**), una sala da pranzo (**8.20mq**), un salotto (**12.80mq**), tre camere da letto: letto 1 (**12,65mq**), letto 2 (**13,70mq**), letto 3 (**11,30mq**), uno studio (**7.90mq**), un bagno (**8.50mq**), n°4 balconi (sup. tot. **13,40mq**) ed un vano-scala comune (**13,00mq**). La superficie commerciale lorda dell'abitazione al piano primo (sub. 3) è di **134,92mq**. L'altezza utile del piano primo abitabile è di 3,00ml.

La consistenza commerciale complessiva dei due accessori, di seguito descritti, è di **20,14mq**; pertanto la consistenza commerciale lorda del Lotto 1 è di **155,06mq**.

**Coerenze ed accesso** - Sul lato nord l'abitazione confina con via Roma da cui s'accede; ad est con il vano-scala e con altri fabbricati costruiti in aderenza di cui alle particelle n°364, n°601 e n°648; a sud con via Francesco Picolla, ad ovest con spazio di distacco da un altro fabbricato residenziale, censito alla particella n°608, inferiormente col piano terra del fabbricato di maggior consistenza, destinato ad attività commerciale.

L'abitazione è situata sulla via principale d'accesso al centro urbano che, nel tratto del centro storico è denominato appunto via Roma; vi s'accede dal civico n°73, tramite vano-scala dal piano terra del fabbricato di maggior consistenza.

**ANNO DI COSTRUZIONE - 1960 - 62**

**Caratteristiche strutturali** - Il fabbricato di maggior consistenza è stato realizzato con una struttura portante in elevazione in muratura ordinaria - solai di piano in travetti in laterizi rinforzati.

L'immobile di maggior consistenza si presenta in elevazione con una quota parte a due piani fuori

terra + seminterrato, con copertura a due falde con struttura portante in legno e sovrapposto manto di tegole, mentre la restante parte in corrispondenza del vano-scala, a quattro piani fuori terra, compresa la copertura a lastrico solare + seminterrato.

Sinteticamente la struttura in muratura portante, in orizzontale (solai) ed in verticale (pareti esterne) specialmente ai piani superiori è in mediocri condizioni di manutenzione e di conservazione statica.

**Opere di finiture:** Esternamente il fabbricato di maggior consistenza si presenta completamente intonato e successivamente tinteggiato con pitture al quarzo con tonalità granata/bourdeaux.

Internamente l'abitazione si presenta completata nelle sue opere di rifiniture interne: sono presenti pavimenti in pietra naturale, le pareti ed i soffitti sono completamente intonacati e tinteggiati, ma in mediocri condizioni di manutenzione. Alcune camere, presentano le pareti rivestite in carta da parate. Il portoncino d'ingresso è del tipo in legno massello; le porte interne sono in legno tamburato.

Gli infissi esterni sono costituiti da tapparelle ad avvolgimento in pvc; tra gli infissi interni alcuni, più vetusti, presentato telaio in legno e vetri singoli; altri più recenti sono con telaio in alluminio e doppi vetri.

Il bagno e l'angolo cottura della cucina presentano pareti rivestite con piastrelle in ceramiche. Ai balconi sono presenti ringhiere in ferro di tipo vetuste.

Complessivamente le opere di rifiniture interne sono vetuste in scarse condizioni di manutenzione.

L'impianto elettrico dell'unità abitativa presenta un quadretto generale privo di un interruttore differenziale da 0,003A. L'impianto elettrico al momento dell'accesso non è risultato funzionante; è altresì privo di Dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. n°37 .2008 e s.m.i.

L'impianto di riscaldamento presenta solo la rete di distribuzione vetusta con conduttore in polipropilene e terminali costituiti da radiatori in ghisa, posti cadauno per ogni vano, d'installazione sicuramente vetusta.

L'impianto è privo di una caldaia. Nella cucina/pranzo è presente un vecchio camino a legna, ad angolo, con canna fumaria in pessime condizioni di manutenzione che è presente anche al locale deposito soprastante.

Il bagno è dotato delle seguenti apparecchiature igienico-sanitarie: water, bidet e lavandino.

Complessivamente le opere di rifiniture interne sono risultate in scadenti condizioni di manutenzione generale; gli impianti presenti: elettrico e di riscaldamento non sono funzionanti.

L'edificio è privo di fornitura di energia elettrica, idrica e del gas metano. L'immobile, sia nella parte edilizia che impiantistica necessita di un adeguato intervento di manutenzione straordinaria.

Le pareti ed i soffitti si presentano tinteggiati ma in pessime condizioni di manutenzione. Nel corso dell'accesso sono state riscontrate sulle pareti e sul soffitto, diverse tracce di d'umidità e/o di condensa,

L'unità abitativa presenta condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione in grado di assicurare un corretto ricambio d'aria e di fornire un buon grado di illuminazione naturale di tutti gli ambienti.

L'abitazione è priva dell'Attestato di Prestazione energetica (A.P.E.) ai sensi del D.L. n°63.2013 e del D. M. 26.06.2015 e s.m.i.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> persiane con aperture ad ante realizzati in legno - vetro semplice	mediocre	
<i>portone di ingresso:</i> realizzato in legno massello	al di sotto della media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in pietra naturale	al di sotto della media	
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno realizzato in	mediocre	

ceramica

*infissi esterni*: tapparelle avvolgibili realizzati in pvc al di sotto della media 

*manto di copertura*: realizzato in manto di tegole poggiate su tavolato in legno con coibentazione in non presente mediocre 

*infissi interni*: a doppia ante realizzati in legno e vetro semplice al di sotto della media 

Delle Strutture:

*scale interne*: scala interna indipendente realizzate in conglomerato cementizio armato al di sotto della media 

*balconi*: costruiti in ringhiere in ferro mediocre 

*scale interne*: realizzate in conglomerato cementizio armato mediocre 

*solai*: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera mediocre 

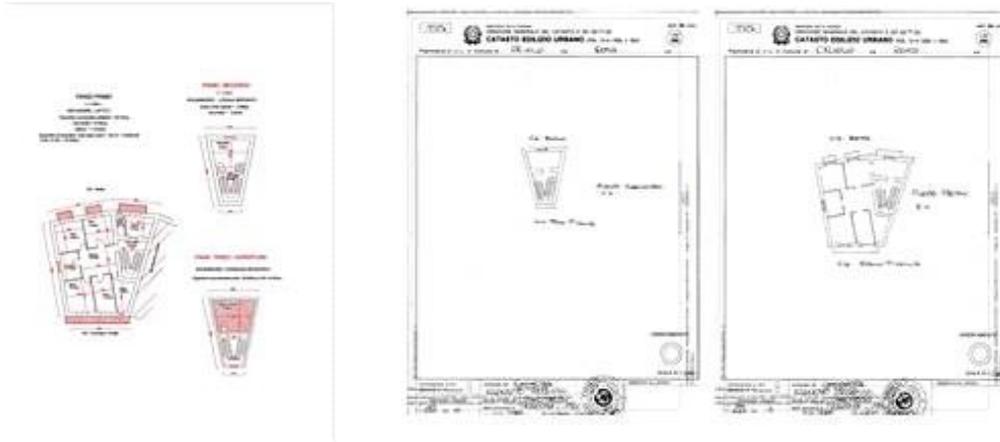
*strutture verticali*: costruite in muratura ordinaria al di sotto della media 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie lorda commerciale parte abitabile al piano primo	123,10	x	100 %	=	123,10
vano-scala ai piani: S1, T, 1° e 2°, comune all'appartamento (sub. 3), al deposito al piano 2° (sub. 4) e deposito al seminterrato (sub. 6). Si è considerato la superficie netta ai piani: 1° e 2° ed un coefficiente di ragguaglio = 0.60	13,00	x	60 %	=	7,80
Balconi (n°4)	13,40	x	30 %	=	4,02
<b>Totale:</b>	<b>149,50</b>				<b>134,92</b>



Piante piani: primo - secondo - terzo stato di fatto      planimetria catastale abitazione piano 1° - deposito piano 2° - fg. n°32 p.lla 637 sub. 3 e sub. 4

#### ACCESSORI:

**altro fabbricato**, composto da locale deposito, identificato con il numero Accessorio 1.

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 637 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 21,02 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA snc, piano: Secondo, intestato a xxxxxxxxx, derivante da FRAZ. del 02.06.1989 in atti 20.11.1992 - dati relativi a planimetria: presentaz. 14.06.1989 prot. n°0000560 - DENUNZIA CAUSA MORTE 17.08.2002 - registraz. vol. 285 n°122 - Succ. Testam. Voltura n°134010.1/2003 - ricing. usufrutto 06.06.2009 Coerenze: A nord con via Roma, ad est con altro fabbricato alla particella n°364, a sud con vano-scala, censito al B.C.N.C. sub. 8 - ad ovest con spazio d'isolamento da altro fabbricato residenziale  
Dati di superficie = 18mq

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Deposito al piano 2° con altezza di 2,25ml, pavimentato in pietra naturale, pareti completamente rivestite in ceramica, apertura/finestra con telaio in legno e vetro singolo. Pessimo stato di manutenzione e conservazione statica	24,45	x	60 %	=	14,67
<b>Totale:</b>	<b>24,45</b>				<b>14,67</b>

**altro fabbricato**, composto da terrazzo scoperto, identificato con il numero Accessorio 2. trattasi di accessorio non riportato in catasto

descrizione	consistenza	indice	commerciale
terrazzo scoperto praticabile pavimentato in ceramica per esterno con muretto perimetrale			

ad h= 0,95ml, costituito da laterizi forati con sommità un cordoletto in calcestruzzo. Pessimo stato di manutenzione e di conservazione statica	18,25	x	30 %	=	5,48
<b>Totale:</b>	<b>18,25</b>				<b>5,48</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/06/2023

Fonte di informazione: astegiudiziarie.it - Esecuzione Immobiliari n°89.2017 RGE Tribunale di Castrovillari

Descrizione: fabbricato in muratura ordinaria di n°3 livelli di cui un piano fuori terra ed uno sottostrada, adibito a civile abitazione, ed un secondo adibito a locali accessori

Indirizzo: via Roma n°45

Superfici principali e secondarie: 127

Superfici accessorie:

Prezzo: 57.384,00 pari a 451,84 Euro/mq

Valore Ctu: 57.384,00 pari a: 451,84 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 57.384,00 pari a: 451,84 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/05/2023

Fonte di informazione: Immobiliare.it - Rif. EK- 75526928 pubblicato il 26.02.2023

Descrizione: appartamento al piano primo composto da 5 vani

Indirizzo: via Roma snc - ORIOLO (CS)

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie:

Prezzo: 50.000,00 pari a 526,32 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/06/2023

Fonte di informazione: Immobiliare.it - Rif. 100133144 - pubblicato febbraio 2023

Descrizione: Edificio di n°3 piani fuori terra, composto da 5 vani ristrutturato

Indirizzo: via San Giacomo 58 - ORIOLO

Superfici principali e secondarie: 118

Superfici accessorie:

Prezzo: 55.000,00 pari a 466,10 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Applicando la metodologia valutativa comparativa: mono-parametrica, il CTU, in un primo step, relativo all'indagine di mercato, ha proceduto alla selezione dei n°3 comparabili, sopra riportati, da cui si è determinato il seguente valore medio dei prezzi di vendita:  $(526,32 + 466,10 + 451,84)€/mq = 481,42€/mq$ .

In una seconda fase d'indagine, il CTU ha estrapolato i dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I) dell'Agenzia delle Entrate, relativi al periodo II semestre 2022, nella fascia/zona: CENTRALE - CORSO VITTORIO EMANUELE, GIANNATTASIO, VIA FARINA, F. GULLO, P. TOSCANO, SAN LEO, C.DA RUSCOLA, POTENTE SALICE, codice di zona B1, per la tipologia prevalente: abitazione di tipo economico (A/3), in condizioni normali, ha pubblicato i seguenti valori di mercato: Vmercato minimo = **440€/mq** ; Vmercato massimo = **580€/mq**, da cui si determina un valore commerciale medio = **510,00€/mq**.

Procedendo all'interpolazione tra i dati O.M.I. con quelli ricavati dall'indagine del mercato immobiliare, si è determinato il seguente valore finale medio:  $V_m (OMI) + V_M(\text{mercato}) / 2 = (510,00€/mq + 481,42€/mq) / 2 = 495,71€/mq$ .

Infine applichiamo un ulteriore "aggiustamento" alla stima, per tener conto, delle caratteristiche intrinseche della tipologia edilizia (A/3), oggetto di stima, con l'introduzione dei seguenti coefficienti adattivi, alle caratteristiche intrinseche proprie del Bene Immobile, si ha:

- 1) - Coefficiente di panoramicità = 1.00;
- 2) - Coefficiente tipologia costruttiva = 0.96;
- 3) - coefficiente livello opere di finiture interne = 0.96;
- 4) - coefficiente sulla qualità impiantistica = 0.95
- 5) - coefficiente di vetustà = 0.93
- 6) - " sullo stato di manutenzione e di conservazione statica = 0.94;
- 7) - Coefficiente di esposizione e di piano: . . . 1.00

Da cui si ottiene, moltiplicando i diversi coefficienti adattivi, il seguente coefficiente finale **Cf** =  $1.00 \times 0.96 \times 0.96 \times 0.95 \times 0.93 \times 0.94 \times 1.00 = \underline{\underline{0,765}}$

In conclusione si ha: **495,71€/mq x 0,765 = 379,22€/mq.**

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	134,92	x	379,22	=	<b>51.164,36</b>
Valore superficie accessori:	20,15	x	379,22	=	<b>7.639,39</b>
					<b>58.803,75</b>

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 58.803,75</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 58.803,75</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del cespite immobiliare è stata effettuata con il metodo mono-parametrico, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite, situate nella stessa zona. La presente relazione tecnica è stata redatta in conformità alle Norme 11612/2015.

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, l'analisi comparativa è stata condotta in due fasi: un primo step, che ha riguardato l'indagine dei canali degli annunci pubblicitari, di riviste, di aste giudiziarie e/o siti specializzati in compravendite immobiliari. Sono altresì acquisite informazioni dirette presso agenzie immobiliari della zona dell'Alto Ionio cosentino. L'ampio range in cui è stato condotto il primo step dell'indagine di mercato, ha consentito d'evitare che i parametri di confronto fossero costituiti da elementi non rappresentativi del bene immobile in trattazione.

L'analisi del mercato immobiliare è proseguita con un secondo step, che ha riguardato l'acquisizione delle quotazioni riportate dalla Banca dati dell'Agenzie delle entrate (O.M.I.) per il Comune di Oriolo.

Si è quindi effettuata l'interpolazione tra i valori riscontrati nell'indagine di mercato immobiliare della zona con quelli pubblicati dall'O.M.I. Infine si è proceduto con l'ulteriore "aggiustamento" della stima effettuata, con l'introduzione di alcuni coefficienti adattivi della caratteristiche intrinseche del Bene Immobile in trattazione

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di COSENZA , ufficio del registro di CASTROVILLARI , conservatoria dei registri immobiliari di COSENZA , ufficio tecnico di ORIOLO , agenzie: ZONA DI ORIOLO , osservatori del mercato immobiliare OMI , ed inoltre: Agenzie immobiliari della Zona Alto Ionio cosentino

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	134,92	20,15	58.803,75	58.803,75
				<b>58.803,75 €</b>	<b>58.803,75 €</b>

#### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

In generale il concetto di comoda divisibilità di un immobile, richiamata dall'art. n°720 del Codice civile, postula che il frazionamento di un Bene Immobile è attuabile quando è possibile ottenere tante porzioni separate, ciascuna delle quali sono suscettibili di un autonomo godimento da parte di ciascun condividente, secondo l'ordinaria funzione dell'intero. Nel caso in trattazione il Debitore è l'unico proprietario del LOTTO 1 (Quota 100/100); pertanto non è

necessario procedere ad eventuale divisione.

In ogni caso si assevera che il Bene Immobile, considerata la sua tipologia edilizia, le sue dimensioni complessive e la sua distribuzione dei vani interni non è divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 2.350,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 56.453,75

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 56.453,75

data 10/08/2023

il tecnico incaricato  
Ing. DOMENICO STELLA